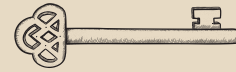


Det sägs att djävulen finns i detaljerna och man kan aldrig vara nog petig när det gäller en av livets största affärer. Vi lägger ner mycket tid och kraft på förberedelserna av den bostad som kanske blir ditt nästa hem. Välkommen att bläddra vidare, och välkommen till oss på Alvhem!



Ansvarig mäklare
MAGNUS JOSEFSSON
Reg. fastighetsmäklare
0766-44 55 38
magnus@alvhem.com



HEMBYGGAREVÄGEN 11

1936 | ARKITEKT: O. SJÖSTRÖM

SAMMANFATTNING

ADRESS: Hembyggarevägen 11
FASTIGHETSBETECKNING: Sävenäs 17:6
OBJEKTYP: Villa
BYGGNADSÅR: 1936
OMRÅDE: Fräntorp
TOMTAREA: Cirka 344,7 kvm
PRIS: 5 900 000 kr (Utgångspris)
TILLTRÄDE: Önskat tillträde är augusti -25 eller enl ök

INTERIÖR

BOAREA: Cirka 86 kvm
BIAREA: Cirka 44 kvm
ANTAL RUM: 5+ kök
KÄLLA FÖR AREA: Faktisk uppmätn norm SS 021054

FORTS.

ADRESS: Hembyggarevägen 11

FASTIGHETSBETECKNING:

UPPLÅTELSEFORM: Friköpt

BYGGNADSÅR: 1936

PRIS: 5 900 000 kr (utgångspris)

INTERIÖR

BOAREA: Cirka 86 kvm

BIAREA: Cirka 44 kvm

ANTAL RUM: 5 + kök

KÄLLA FÖR AREA: enl. Faktisk uppmätn norm SS 021054

BYGGNAD

BYGGNADSTYP: 2-plansvilla med källare

FÖNSTER: 3-glas isoler

FASAD: Trä

STOMME: Trä

BJÄLKLAG: Trä

TAK: Plåt

GRUNDMUR: Betongsten

UPPVÄRMNING: Bergvärme

VENTILATIONSTYP: Självdrag med separata frånluftsfläktar i våtrum

VATTEN / AVLOPP: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

DRIFTSKOSTNAD: 36 861 kr/år

fördelas enligt följande:

El: 18 531 kr

VA: 9 840 kr

Renhållning: 3 064 kr

Försäkring: 5 426 kr

Utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt

10 074 kr/år (Totalt 46 935 kr/år)

Beräknat på 5 personer.

Kontakta mäklaren för att få en personlig boendekostnads kalkyl.

ENERGIDEKLARATION

UTFÖRD: 2025-04-08

ENERGIFÖRBRUKNING: 89 kWh/kvm

ENERGIKLASS: C

RENOVERINGAR:

Se bes. protokoll

TOMT

TOMTAREA: Cirka 344,7 kvm

PLANBESTÄMMELSER: Tomtindelning (1935-12-31) Stadsplan (1935-11-15)

SUMMA PANTBREV: 2 594 000 kr

TAXERING

TAXERINGSÅR: 2024

TYPKOD: 220, Småhusenhet, bebyggd

BYGGNADSVÄRDE: 1 762 000 kr

MARKVÄRDE: 2 474 000 kr

VÄRDEÅR: 1936

TOTALT TAXERINGSVÄRDE: 4 236 000 kr





VÄLKOMMEN HEM!

Välkomna till detta välplanerade och yteffektiva 30-talshus beläget i populära och barnvänliga Fräntorp. Genomgående ett mycket gott skick både invändigt och utvändigt. Bergvärme och solceller installerat samt Fiber indraget.

En trivsamt trädgård på friköpt tomt med flera härliga uteplatser, ett vidbyggt inglasat uterum samt en friggebod. Här finns även en gräsmatta för lek och umgänge. P-plats utrustad med billaddare. Bekvämt avstånd till förskolor och skolor. Goda kommunikationer och även bra cykelavstånd in till centrala Gbg. Huset är förbesiktigat och säljaren avser att teckna en s k Dolda fel-försäkring. Önskat tillträde är augusti -25 eller enl ök.

MÄKLARE/TEXT: Magnus Josefsson FOTO: Peter Pousard









DETTA EGNAHEMSHUS I populära Fräntorp fördelar sig på 143 smarta kvadratmeter över tre plan. Huset har renoverats med 1930-talets funkisdeal om stilrenhet och funktionalitet som utgångspunkt, och är idag ett modernt och synnerligen energieffektivt hem som med sina fyra bra sovrum och många sociala ytor för lek och umgänge passar perfekt för en stor barnfamilj. Ljusinsläppet är generöst, sommartid hittar man alltid en plats i solen ute på den fantastiska altanen med gångar, pergolor, hänggungor, sandlåda, integrerad studsatta, spännande nivåskillnader och naturliga rum i rum. Det inglasade uterummet är en inbjudande plats i gränslandet mellan utomhus och inomhus där man kan sitta året om. Det är en avskild och välskött hörntomt med äppelträd, körsbärsträd, plommonträd, syren, rhododendron, magnolia, perennrabatter, flera odlingsytor och gräsmatta för bollspel och barnspring. I odlingslådor odlas jordgubbar, rabarber, gräslök och örter. Stegstenar leder fram till altanen, parkeringsplatsen och det härliga uteköket i trädgårdens mitt.

SKICKET ÄR GOTT, och det är bara att flytta in. De smakfulla materialvalen känns tidlösa, och harmonierar väl med husets ursprungliga funkiskaraktär. Planlösningen fördelar kvadratmeterna på ett tilltalande sätt, och på entréväningen förenas köket och vardagsrummet i en halvöppen sällskapsyta med gott om plats för trevliga middagar med många gäster.

ÖVERVÅNINGEN ÄR ETT privat plan med tre sovrum, och ytterligare ett stort sovrum finns i källaren. Tvättstugan är fullt utrustad och de två badrummen, ett på övervåningen och ett i källaren, kompletteras av en gästtoalett i anslutning till entréhallen. Källarens möblerbara hall kan med fördel inredas som ett trivsamt TV-rum.

VID MITTEN AV 1920-TALET lät Göteborgs stad köpa upp Fräntorps säteris mark, och cirka tio år senare började planeringen för egnahemsområdet. Staden tog fram typritningar medan egnahemsbyggarna själva stod för uppförandet av husen under uppsikt av en ingenjör. Stadsträdgårdsmästare Erhard Arvid Wahman övervakade bygget och såg till att naturen och det vackra områdets karaktär bevarades. Även om en del har förändrats genom åren finns den ursprungliga känslan kvar, och detta gäller även gemenskapen grannar emellan. Folkets Hus och Egnahemsföreningen är fortfarande aktiva och anordnar pysselkvällar, spökvandringar, LAN, cykelfester, loppisar med mera. I området finns lekplatser och fotbollsplaner, och vid Valåsens grönska ligger en förskola. Strax utanför huset breder Fräntorpsparken ut sig, och lite längre bort reser sig skogsklädda höjder som bjuder in till spontana utflykter. På cykelavstånd även för barn har man Delsjöområdet, Skatås och Härlanda tjärns badplats. Samtidigt som lugnet råder i de mysiga kvarteren är läget centralt, och in till stan cyklar man på



Det är en avskild och välkött hörntomt med äppelträd, körsbärsträd, plommonträd, syren, rhododendron, magnolia, perennrabatter, flera odlingsytor och gräsmatta för bollspel och barnspring.

tjugo cirka minuter. Närmsta busshållplats ligger endast ett par hundra meter från huset, och till Östra Sjukhusets spårvagnshållplats går man på tio minuter. Med bil tar man sig snabbt till de stora matbutikerna i Munkebäck och Sävedalen, och ut till köpcentrumet i Partille.

ENTRÉHALL OCH GÄSTTOALETT

Den välkomnande entréhallen har gott om plats för jackavhängning, och bra förvaringsmöjligheter erbjuds i form av en klädkammare. Väggarna är målade i vitt och golvet belagt med linoleummatta i grått schackrutigt mönster. Dagsljuset strömmar in genom ett stort fönster. Direkt till vänster om ytterdörren finns en gästtoalett med WC, handfat och platsbyggd utrymmeseffektiv inredning. Här är väggarna målade i ljusgrått och golvet i mörkgrått.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet och köket är i enhet i en halvöppen planlösning med härligt ljusinsläpp från tre håll. Från fönstren har man utsikt mot en del av trädgården, grönområdet utanför huset och Fräntorpsparken. Planlösningen bjuder in till umgänge, och det finns gott om plats för både matgrupp och en stor hörnsoffa. Ett par trappsteg i ek leder upp till en mellanhall med inbyggda vitrinskåp att fylla med böcker, spel och dylikt. Rummet och hallens väggar är vitmålade, och golvet belagt med ekparkett.

UTERUM

Helglasade pardörrar leder ut till ett inglasat uterum som kan öppnas upp helt under sommaren. Rummet förlänger säsongen, och här är det trevligt att vara såväl soliga som regniga dagar. Isolerglasen gör att värmen hålls bra även vintertid, så det är ett perfekt rum för att samla släkt och vänner för stora jul- och nyårsfiranden. Det underifrån isolerade trädäcket är belagt med heltäckningsmatta som känns mjuk under fötterna.







KÖK

I köket är det väl tilltaget med både arbetsyta och förvaring, och det platsbyggda vitrinskåpet exponerar finglas och porslin på ett trevligt sätt. Skåpen har vita luckor och lådor, och den breda köksbänken är i mörkgrått laminat med infälld spishäll och diskho. Partiet ovanför bänken är klätt med vitt kakel från Mosa Tiles med spännande skiftningar i blankt och matt. Ugnen och mikron, båda inbyggda i bra arbetshöjd, är i rostfri design medan diskmaskinen och kylen/frysaren är integrerade i inredningen. Kökets väggar är målade i vitt, och ekparkett har lagts tröskelfritt genom öppningarna mot vardagsrummet.

ÖVRE HALL

Från mellanhallen ovanför vardagsrummet leder en gråmålad trappa upp till en övre hall. Här finns en rymlig dubbelgarderob och en lucka i taket med nedfällbar stege upp till husets oinredda vind. Väggarna är vitmålade och golvet belagt med ekparkett. AC finns för komfortkyla på sommarens varmaste dagar, och svalkar hela övervåningen.

SOVRUM I, II OCH III

Övervåningen disponeras med tre sovrum. De två större rummen har plats för dubbelsäng och i det ena, med fönster i två väderstreck, erbjuds bra förvaringsmöjligheter i form av en dubbelgarderob. I det lite mindre rummet, med utgång till en

solig balkong, finns en mysig sovalkov. Golven är belagda med ekparkett och väggarna målade i vitt, ljus gråblått respektive beige med en fond i lila nyanser.

BADRUM I

På övervåningen finns även ett badrum med badkar, tvättkommod, högskåp och toalett. Inredningen sattes in 2016. Väggarna är klädda med ljus kakel och golvet belagt med ljus våtrumsmatta. Ett vädringsfönster i sydost släpper in dagsljus och frisk luft.

TV-RUM

Bakom en dörr i husets entréhall leder en trappa ner till en möblerbar nedre hall som passar perfekt som TV-rum. Hit kan de som vill dra sig tillbaka och kolla på film eller spela TV-spel medan övriga familjen rumsterar på våningen ovanför. Väggarna är målade i vitt och golvet belagt med grå klinker. Via en passage med förvaringsutrymme når man husets matkällare och teknikrum.

SOVRUM IV

På lyxigt hotellmaner har husets källare inretts med sovrum och badrum ensuite. Fönster i både sydväst och nordväst ger ett bra ljusinsläpp samtidigt som rummet är svalt och behagligt även under sommarens varmaste dygn. En dubbelsäng med



Sommartid hittar man alltid en plats i solen ute på den fantastiska altanen med gångar, pergolor, hänggungor, sandlåda, integrerad studsmatta, spännande nivåskillnader och naturliga rum i rum.

nattduksbord ryms lätt och ledigt, och i ett av hörnen finns det plats för att inreda en arbetshörna. Eller för att komplettera rummets dubbelgarderob med ytterligare förvaringsmöblemang. Väggarna är målade i vitt och golvet belagt med ekfärgad och fiskbensmönstrad klinker.

BADRUM

Badrummet, som totalrenoverades 2023, inrymmer duschhörna, handdukstork, tvättkommod, högskåp och vägghängd WC. Duschhörnan – med takdusch, handmunstycke och unidrain brunn – skärmas av med en infällbar glasdörr. Materialvalen är smakfulla, och väggarnas och golvens stora gråbruna stenplattor ger ett exklusivt intryck. De infällda takspottarna ger en belysning.

TVÄTTSTUGA

Den fräscha tvättstugan, renoverad 2021, är utrustat med både tvättmaskin och torktumlare. Här finns även förvaringsskåp, en arbetsbänk med infälld vask, en extra frys och husets bergvärmepanna. Väggarna är helkaklade i vitt och golvet belagt med mörkgrå klinker. Karaktärsfulla betongglas släpper in dagsljus utifrån.







ENTRÉ



Detta egnahemshus i populära Fräntorp fördelar sig på 143 smarta kvadratmeter över tre plan.



Stegstenar leder fram till altanen, parkeringsplatsen och det härliga uteköket i trädgårdens mitt.

HALL



Väggarna är målade i vitt och golvet belagt med linoleummatta i grått schackrutigt mönster.



Den välkomnande entréhallen har gott om plats för jackavhängning, och bra förvaringsmöjligheter erbjuds i form av en klädkammare.



GÄSTTOALETT



Gästtoalett med WC, handfat och platsbyggd utrymmeseffektiv inredning.

VARDAGSRUM



Ett par trappsteg i ek leder upp till en mellanhall med inbyggda vitrinskåp att fylla med böcker, spel och dylikt.

VARDAGSRUM



Vardagsrummet och köket är i enhet i en halvöppen planlösning med härligt ljusinsläpp från tre håll.



Planlösningen bjuder in till umgänge, och det finns gott om plats för både matgrupp och en stor hörnsoffa

KÖK



I köket är det väl tilltaget med både arbetsyta och förvaring, och det platsbyggda vitrinskåpet exponerar finglas och porslin på ett trevligt sätt.



Kökets väggar är målade i vitt, och ekparkett har lagts tröskelfritt genom öppningarna mot vardagsrummet.



UTERUM & ALTARN



Helglasade pardörrar från vardagsrummet leder ut till ett inglasat uterum som kan öppnas upp helt under sommaren.



Isolerglasen gör att värmen hålls bra även vintertid, så det är ett perfekt rum för att samla släkt och vänner för stora jul- och nyårsfiranden.



Det underifrån isolerade trädäcket är belagt med heltäckningsmatta som känns mjuk under fötterna.



Här finns många sociala ytor för lek och umgänge.

TRAPP UPP TILL ÖVRE PLAN



Från mellanhallen ovanför vardagsrummet leder en grämälad trappa upp till en övre hall.



Här finns en rymlig dubbelgarderob och en lucka i taket med nedfällbar stege upp till husets oinredda vind.

SOVRUM I, II OCH III



Övervåningen disponeras med tre sovrum.



De två större rummen har plats för dubbelsäng och i det ena, med fönster i två väderstreck, erbjuds bra förvaringsmöjligheter i form av en dubbelgarderob.

SOVRUM I, II OCH III



Golven är belagda med ekparkett.



I det lite mindre rummet, med utgång till en solig balkong, finns en mysig sovalkov.

BADRUN



På övervåningen finns även ett badrum med badkar, tvättkommod, högskåp och toalett. Inredningen sattes in 2016.

BADRUM



Väggarna är klädda med ljus kakel och golvet belagt med ljus våtrumsmatta.

TV-RUM



Bakom en dörr i husets entréhall leder en trappa ner till en möblerbar nedre hall som passar perfekt som TV-rum.





SOVRUM IV



På lyxigt hotellmaner har husets källare inretts med sovrum och badrum ensuite.



Fönster i både sydväst och nordväst ger ett bra ljusinsläpp samtidigt som rummet är svalt och behagligt även under sommarens varmaste dygn.

BADRUM



Badrummet, som totalrenoverades 2023, inrymmer duschhörna, handdukstork, tvättkommod, högskåp och vägghängd WC.



TVÄTTSTUGA



Från tv-rummet når du den fräscha tvättstugan, renoverad 2021, som är utrustad med både tvättmaskin och torktumlare.

TVÄTTSTUGA



Här finns även förvaringsskåp, en arbetsbänk med infälld vask, en extra frys och husets bergvärmepanna.

KÖPA HUS? LÄS DET HÄR FÖRST

Det är viktigt att du som spekulant känner att du har fått den information som krävs för att ta ett välgrundat beslut. Tveka därför inte att höra av dig till ansvarig mäklare om du har ytterligare frågor eller funderingar.

Du kan när som helst anmäla ditt intresse för att delta i budgivningen på bostaden, tänk på att budgivningen normalt börjar dagen efter sista utsatta visningsdatum.

Det är viktigt att vi kan nå dig under den tid som budgivningen pågår, helst på telefon men annars via mail/sms. Hur lång tid en budgivning tar är svårt att säga i förväg, men 2–4 dagar är normalt. Vi vill att du som spekulant ska känna dig trygg i en budgivning och arbetar därför med offentlig budgivningslista. De som deltar i budgivningen kommer automatiskt med på budgivningslistan och köparen och säljaren tar sedan del av denna budgivningslista. Kontrakt skrivs snarast efter avslutad budgivning.

HANDPENNING OCH LÅNELÖFTE

Det är viktigt att ha ett giltigt lånelöfte från banken innan man ger sig in i en budgivning. Alvhem har ett nära samarbete med Handelsbanken och Nordea och hjälper dig gärna att komma i kontakt med deras kompetenta bolånerådgivare. Handpenningen är vanligtvis 10% av köpeskillingen och erläggs på mäklarens klientmedelskonto enligt överenskomme efter genomförd kontraktsskrivning. Resterande köpeskillning erläggs normalt på tillträdesdagen.

INFORMATION OM BUDGIVNINGEN

Vid köp av hus/fastighet är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av samtliga parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning skall gå till. Budgivningen kan ske på olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter som är intresserade av samma bostad. Vid en så kallad öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att buda över

varandra. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det skall vara budgivning och hur den i så fall skall gå till. Säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Spekulanterna skall informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, skall mäklaren informera övriga budgivare om det.

Säljaren bestämmer till vem hen vill sälja och till vilket pris. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet och är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen. Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning innan köpekontrakt signerats. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan skall göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning skall väljas bort; det kan inte mäklaren göra. Då det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få buda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte hen någon rätt att få köpa. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det

lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter. En spekulant har inte rätt att få annan information än att hen inte fått köpa.

MÄKLARENS ROLL

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan skall hjälpa båda parter. Mäklaren utför ingen besiktning av bostaden och har ingen skyldighet att undersöka objektet närmare. Mäklaren ska verka för att få säljaren att lämna uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen och mäklaren ska göra säljaren uppmärksam på betydelsen av att objektet beskrivs på ett korrekt sätt. Mäklaren ska göra köparen uppmärksam på att vissa uppgifter från säljaren kan medföra att köparens undersökningsplikt utökas.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsan-

läggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Hen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder till och med kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå.

Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som hen har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där hen vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att hen

kan bli skadeståndsskyldig om hen faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att hen upplyser köparen om de fel eller symptom som hen känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

SÄLJARENS UTFÄSTELSER

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET FRISKRIVNING

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

SÄLJARANSVARSFÖRSÄKRING

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Kom ihåg att ni vid minsta tveksamhet kan kontakta er Alvhemmäklare, ingen fråga är för liten eller oviktig!



LUGN IDYLL MITT I STAN'

Sofiagatan är en alldeles särskilt mysig gata kantad av prydliga landshövdingehus på ena sidan, och ljuvligt söta radhus på den andra. En tyst och lugn idyll, där det är svårt att tänka sig att man befinner sig i en storstad.

VÄLKOMMEN TILL VÅR VÄRLD

Vi är mäklarbyrån som ända sedan starten strävat efter det genuina, nischade och personliga. I dag har vi tre kontor, 22 medarbetare och en inredningsbutik. Vi har främst nischat oss på bostäder byggda mellan 1850 och 1950 och det är inte utan stolthet som vi kan konstatera att vi, under de snart två decennier vi har funnits, har varit med och förnyat mäklaryrket och branschen.



VÅR HISTORIA

Alvhem startades 2007 av Nils Jacobsson och Sandra Guerrero. De båda mäklarna och kollegorna hade då, efter flera år hos en av de större mäklarfirmorna, en längtan efter något annorlunda, genuint och personligt.

Branschen var under den tiden mest fokuserad på ökad volym, där antalet försäljningar var det viktiga. De delar som ligger oss varmast om hjärtat – modern byggnadsvård, arkitektur, interiör, långsiktighet och framförallt människorna – glömdes många gånger helt bort. Med drömmen om ett mer genuint sätt att förmedla hem, och ur den gemensamma kärleken till Göteborgs äldre fastigheter, föddes Alvhem.

Vill du läsa mer om oss och hur vi arbetar tar du fram din telefon, öppnar kameran och riktar den mot den här QR-koden. Sedan klickar du bara på länken.



ETT GAMMALT BAGERI, EN JÄRNHANDEL OCH EN KORTVARUBUTIK

Vi på Alvhem tycker allra bäst om att ha våra kontor där vi verkar, därför huserar vi på tre ställen i Göteborg; på Olivedalsgatan 16 i Linnéstaden, på Stockholmsgatan 1 i Bagaregården och på Södra vägen 51 i Lorensberg, där vi även har vår inredningsbutik.

Innan vi tog plats i det vackra tjugotalshuset på Olivedalsgatan i Linné 2007, tjänstgjorde lokalen som kvarterets bageri. Och i hörnlokalen på Södra vägen låg Justus Järn, som många göteborgare har minnen från.

När huset vårt Bagaregårdskontor byggdes 1929, fungerade lokalen som kortvarubutik. Det vill säga en butik som sålde sybehör, triköplagg och underkläder.





VÅR BUTIK - VACKRA TING FÖR VACKRA HEM

Vi ser bara fördelar med att kombinera hem och inredning och vill kunna erbjuda våra kunder både bostäder och tingen som finns i dem. Därför är det självklart för oss att driva inredningsbutik parallellt med mäklariet.

Vid det här laget har våra kontor blivit mer av lokala mötesplatser dit alla är välkomna att prata inte bara boende, utan också inredning, design och byggnadsvård. I de inspirerande miljöerna finns våra egna designfavoriter och handplockad inredning, antika möbler från Frankrike och en del lokalproducerade märken och produkter.

Scanna QR-koden och läs mer om butiken och vilka varumärken vi arbetar med.



INREDNING - ETT HEM ATT LÄNGTA TILL

Önskan om att skapa trivsel, mys och en enklare vardag är en målbild som många säkerligen kan skriva under på. Ett hem som känns harmoniskt och har en genomgående röd tråd kan vara lätt att visualisera men svårare att få till, rent praktiskt. Allt det här hjälper vi dig med genom en tydlig plan över möbler, inredning och färger vilket underlättar de där större, och även de mindre, inredningsköpen.

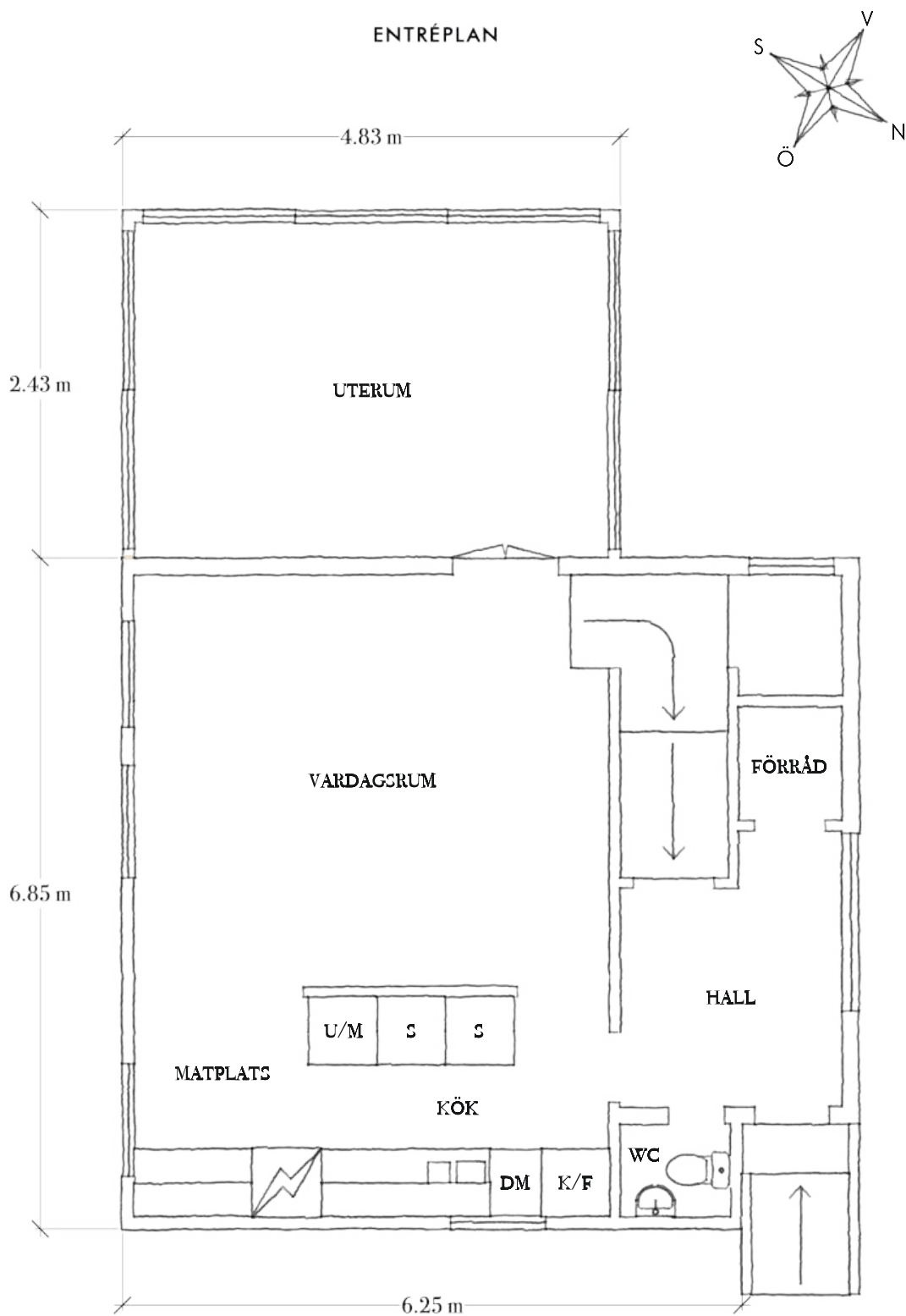
Allt för att ditt hem ska bli ett hem att länga till!

En inredningskonsultation hos oss börjar alltid med ett besök hemma hos dig där vi tittar på rummen som ska inredas samtidigt som du berättar om vilken känsla du är ute efter.

Scanna QR-koden och läs mer!



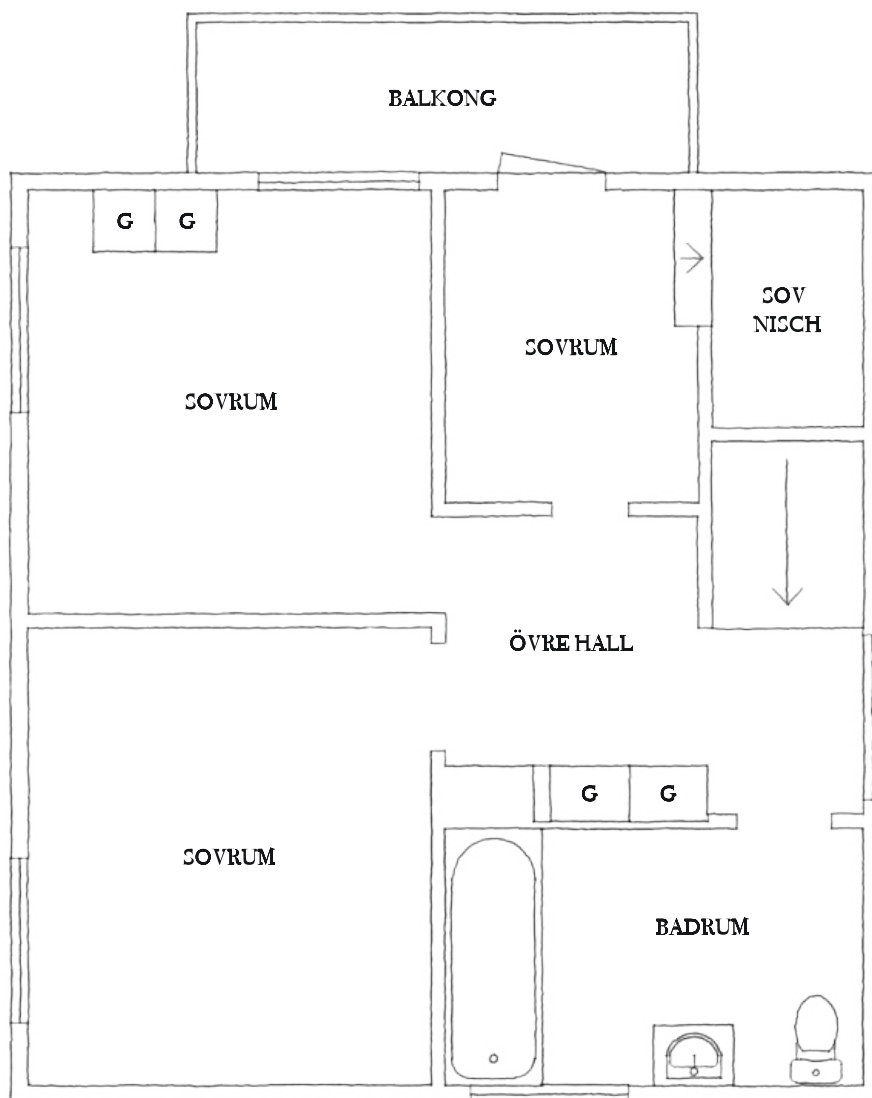
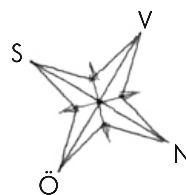
HEMBYGGGAREVÄGEN 11



Viss avvikelse kan förekomma

HEMBYGGAREVÄGEN 11

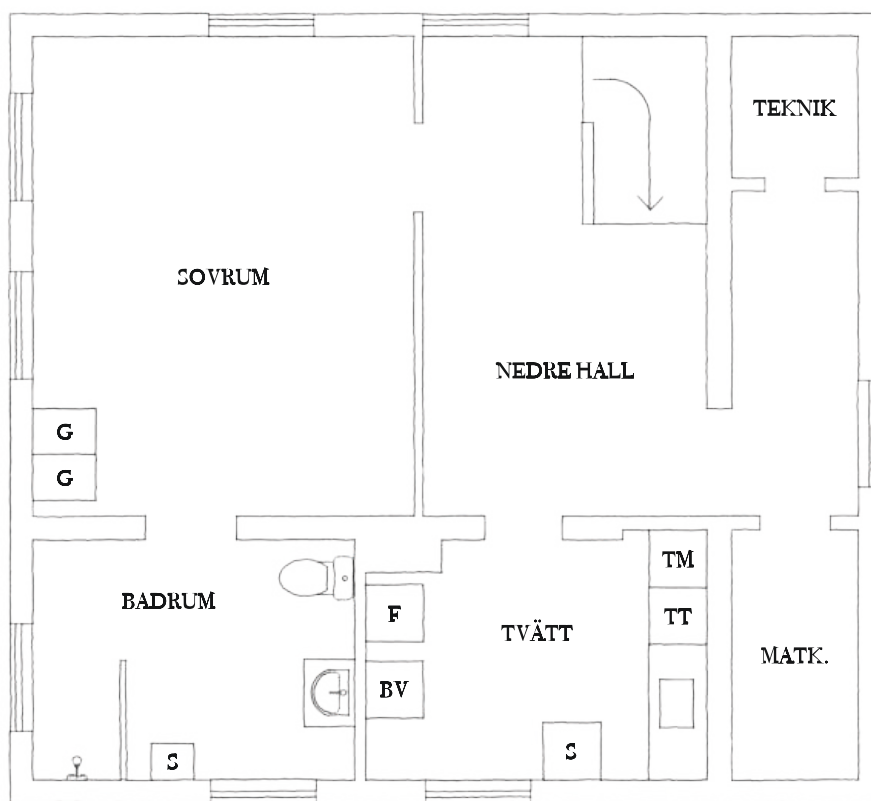
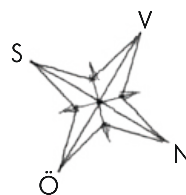
ÖVRE PLAN



Viss avvikelse kan förekomma

HEMBYGGAREVÄGEN 11

KÄLLARPLAN



Viss avvikelse kan förekomma